Balingen
Große Kreisstadt

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen, 18.04.2017

T e x t t e i l e

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

Bebauungsplan „Hauptwasen – 1. Änderung“, Balingen

INHALTSVERZEICHNIS

Balingen
Große Kreisstadt 4

I. Planungsrechtliche Festsetzungen 4

II. Hinweise 5

I. Gestaltungsregelungen 8

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 19 G v. 13.10.2016 I 2258

Balingen
Große Kreisstadt

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen 18.04.2017

B e b a u u n g s p l a n

Bebauungsplan „Hauptwasen – 1. Änderung“, Balingen

T e x t t e i l

I. P l a n u n g s r e c h t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Durch diesen Bebauungsplan wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Hauptwasen“ in Balingen, rechtskräftig seit 14.07.2005, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Flurstücke Nr. 3875) geändert beziehungsweise angepasst.

Darüber hinaus gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptwasen“ in Balingen, rechtskräftig seit 14.07.2005, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Amtes Stadtplanung und Bauservice vom 21.02.2005/ 04.05.2005 ergeben, unverändert weiter (siehe Anhang zum Textteil und örtliche Bauvorschriften „Hauptwasen – 1. Änderung“).

II. H i n w e i s e

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arietenkalk- und Obtususton-Formation, welche teilweise durch Pleistozäne Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder-befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Öl-schiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können beton-angreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schicht-wasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnittarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnittarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettspektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Zollernalbkreis sofort zu benachrichtigen.

Kenntnisgabeverfahren

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren nach § 74 Abs.1 Nr.7 LBO erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Anhang: *Textteil und Örtliche Bauvorschriften ‚Hauptwasen', Rechtskraft vom 14.07.2005*

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Balingen, 18.04.2017

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Bebauungsplan „Hauptwasen – 1. Änderung“, Balingen

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.Februar 2017 (GBl. S. 99), m.W.v. 11.03.2017
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. S. 1)

I. G e s t a l t u n g s r e g e l u n g e n

Der Zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hauptwasen“ in Balingen, rechtskräftig seit 14.07.2005, werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geändert beziehungsweise angepasst.

Darüber hinaus gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Hauptwasen“ in Balingen, rechtskräftig seit 14.07.2005, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Amtes Stadtplanung und Bauservice vom 21.02.2005/ 04.05.2005 ergeben, unverändert weiter (siehe Anhang zum Textteil und örtliche Bauvorschriften „Hauptwasen – 1. Änderung“).

Anhang: *Textteil und Örtliche Bauvorschriften ‚Hauptwasen‘, Rechtskraft vom 14.07.2005*

Aufgestellt:

(D S)

Michael Wagner
Baudezernent

Ausgefertigt:

Balingen,

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Anlagen 2 und 3

T e x t t e i l e

zum

B e b a u u n g s p l a n

sowie den

Ö r t l i c h e n B a u v o r s c h r i f t e n

„Hauptwasen”

in Balingen

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen § 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen
9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
10. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs.6 BauGB
11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB
12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

II. Pflanzlisten

III. Füllschema der Nutzungsschablone

IV. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I. S 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

Balingen
Große Kreisstadt
STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Anlage 2 zur Satzung

Balingen, 21.02.2005
Dst. 61 Ste/Wa

Bebauungsplan

„Hauptwasen"

§ 10 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO

Innerhalb des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) dürfen die nachfolgend aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn für den Zeitbereich nachts, zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr, eine Unterschreitung der nach der TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für die benachbarten Wohn- und Mischbauflächen um mindestens 6 dB(A) nachgewiesen werden kann. § 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Allgemein zulässig sind: § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe
  § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze, § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- Öffentliche Betriebe, § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts, Büro und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe für folgende Branchen bzw. Sortimente

  Positivkatalog:
  - Möbel, Küchen, Büromöbel, einschließlich ergänzende Sortimente,
  - Teppiche und Bodenbeläge,
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
  - Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen,
  - Holz, Holzbauelemente (z.B. Fenster, Türen), Holzmaterialien, Platten, Kork, Korkplatten,
  - Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten einschließlich Zubehör,
  - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Antennen und Satellitenanlagen,
  - Elektrogroßgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen,
  - Heimcomputer,
  - Pflanzen (einschl. Hydrokultur) und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.,

- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge, Motorräder, Mopeds, Kfz- und Motorradzubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Rasenmäher, Landmaschinen,
- Sportgroßgeräte, Surfboards, Fahrräder und Zubehör,
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung.

Die Geschossfläche von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in Nichtvollgeschossen ist auf die Flächenbegrenzung nach § 11 BauNVO anzurechnen.

Innenstadtbedeutsame Randsortimente können ausnahmsweise bis maximal 5 % der Verkaufsgeschossfläche zugelassen werden. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Freistehende Wohngebäude und Grundstücksteilungen für eine reine Wohnnutzung sind nicht zulässig. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, über den Positivkatalog der zulässigen Einzelhandelsbetriebe hinaus, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich darf nicht zugelassen werden.

  § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.9 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe § 8 Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.9 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art. § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Dezimalzahl im Kreis

§ 20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächenzahlen.

Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich deren Zugänge, jeweils mit Umfassungswänden, anzurechnen.

§ 20 Abs.3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

a abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 100 m. In begründeten Einzelfällen kann die Baurechtsbehörde ausnahmsweise längere Gebäude zulassen.

3.2 Baugrenzen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze

§ 23 Abs.5 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen und den mit Leitungsrechten belasteten Flächen allgemein zulässig.

4.2 Stellplätze und Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotsflächen allgemein zulässig. Sie können innerhalb des Pflanzgebotes 4 auf bis zu 50 % der Pflanzgebotsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Stellplätze mit einem Grünflächenanteil von mind. 25 % (z.B. Rasenfugen- oder Rasengittersteine) ausgeführt werden. Stellplätze sind zudem nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet herzustellen.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Straßenflächen - Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Parkierungsflächen, Fuß- und Radwege oder landwirtschaftliche Wege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Straßenplanung herzustellen und zu unterhalten.

5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB

Soweit erforderlich sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung festgesetzt. Sind in der Planzeichnung keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, sind Zufahrten zu den Grundstücken zulässig, sofern keine weitergehenden Einschränkungen (z.B. Öffentliche Grünflächen) bestehen.

5.4 Grundstückszufahrten § 9 Abs.1 Nrn.4 und 11 BauGB

Je angefangene 50 m straßenseitige Grundstückslänge ist max. eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der jeweiligen Grundstückszufahrten wird auf max. 10,0 m begrenzt. Im begründeten Einzelfall und bei betrieblichen Zwängen können darüber hinaus weitere Grundstückszufahrten oder abweichende Zufahrtsbreiten zugelassen werden.

5.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

6.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.2 Trafostation der Stadtwerke Balingen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Fläche für eine Trafostation der Stadtwerke Balingen.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht 1 LR 1

Leitungsrecht zugunsten

- der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Schmutzwasser- und einer Regenwasserleitung,
- der Stadtwerke Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Wasserversorgungsleitung, eines 20 kV Stromkabels und einer Gasversorgungsleitung,
- der Telekom bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Telekommunikationsleitungen,
- der Kabel BW bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Breitbandkabeln.

Leitungsrecht 2 LR 2

Leitungsrecht zugunsten

- der Stadtwerke Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Wasserversorgungsleitung, eines 20 kV Stromkabels und einer Gasversorgungsleitung,
- der Telekom bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Telekommunikationsleitungen,
- der Kabel BW bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Breitbandkabeln.

Leitungsrecht 3 LR 3

Leitungsrecht zugunsten

- der Stadt Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Abwasser- und eines Regenwassersammlers,
- der Stadtwerke Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines 20 kV Stromkabels.

Leitungsrecht 4 LR 4

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten

- der Stadt Balingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von Entwässerungsmulden bis max. 3,0 m Breite.

Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes nicht errichtet werden. Im Weiteren sind die Festsetzungen nach Nr. 7.1 zu beachten.

Leitungsrecht 5 LR 5

Leitungsrecht zugunsten

- der Stadt Balingen und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Abwassersammlers.

Leitungsrecht 6 LR 6

Leitungsrecht zugunsten

- der Stadtwerke Balingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines 20 kV Stromkabels.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Regulierung des Wasserabflusses und Wasserflächen

§ 9 Abs.1 Nrn.14, 16 und 20 BauGB

7.1 Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden

§ 9 Abs.1 Nrn.14 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Regenwasserversickerungs- und Regenwasserableitungsmulden dienen der Ableitung des im Plangebiet auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Die Mulden sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist nicht zulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Flächen während der Bauzeit ist nicht zulässig.

Die Gestaltung der Mulden hat den Anforderungen des naturnahen Gewässerbaus zu entsprechen. Die Mulden sind entsprechend den Standortbedingungen mit einer Kräuter-Gras-Mischung für feuchte bis nasse Standorte oder für trocken bis frische Standorte zu begrünen und extensiv mit max. zwei Schnitten im Jahr zu bewirtschaften.

8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Verkehrsgrünflächen § 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25a BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsflächen. Das **Verkehrsbegleitgrün** entlang des Fahrbahnrandes der Kreisstraße 7126 ist mit einer kräuterreichen Landschaftsrasensaat einzusäen und durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen.

Zusätzlich sind die entsprechend im Plan dargestellten Obsthochstämme, 3 x verpflanzt, Mindeststammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste 1).

Innerhalb der **Verkehrskreisel** sind entsprechend der Arten und des Standortes in der Plandarstellung hochstämmige, großkronige Laubbäume erster Ordnung (Pflanzliste 2), Mindeststammumfang 20-25 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterpflanzung können niederwüchsige Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Landschaftsraseneinsaat Verwendung finden. Auf einer Breite von 2 m zum Fahrbahnrand sind ausschließlich krautige Pflanzen zu verwenden.

Innerhalb der in den Wendeanlagen enthaltenen **Grüninseln** sind entsprechend den eingetragenen Baumstandorten in der Planzeichnung je ein großkroniger Spitzahorn (Acer platanoides), Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen. Die Grünfläche ist zudem mit niederen Sträuchern oder Stauden einer Wuchshöhe von max. 60 cm bis 80 cm flächig zu bepflanzen.

Grünanlage § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünanlage ist entsprechend dieser Zweckbestimmung anzulegen und entsprechend dem ausgewiesenen Pflanzgebot zu bepflanzen. Die ökologische Funktion der Fläche hat hierbei im Vordergrund zu stehen.

Reichenbachaue § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Reichenbachaue ist entsprechend dieser Zweckbestimmung anzulegen und entsprechend den Festsetzungen nach Nr. 9.3 anzulegen und zu bewirtschaften.

8.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 – Gebietsbegrünung zur B 27 (PFG 1)

Die in der Planzeichnung als PFG 1 gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 50 % der Pflanzgebotsfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 5 gruppenweise zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von max. 2,0 m anzuordnen.

Zusätzlich ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze je angefangene 15 m ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen der Pflanzliste 3 einzeln oder in Gruppen anzupflanzen.

Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche verlaufende Regenwassermulde ist zur Gewährleistung des Wasserabflusses von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze und Gebäudeumfahrten können auf bis zu max. 25 % der Pflanzgebotsfläche zugelassen werden.

Pflanzgebot 2 – Östliche und nördliche Ortsrandeingrünung (PFG 2)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 2 gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrand- und Gebietseingrünung je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mind. 2 großkronige Laubbäume, Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen der Pflanzliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mind. 15 heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von max. 2,0 m anzuordnen.

Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche verlaufende Regenwassermulde ist zur Gewährleistung des Wasserabflusses von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot 3 - Ortsrandeingrünung zum Reichenbach und zur Gebietsdurchgrünung (PFG 3)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 3 gekennzeichneten Flächen ist zum Schutz des angrenzenden § 24a Biotop, zur Gebietseingrünung und Gebietsdurchgrünung je angefangene 200 m² Pflanzgebotsfläche mind. 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen der Pflanzliste 6 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mind. 15 heimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von max. 2,0 m anzuordnen.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze sind oberhalb der Geländekante zudem je angefangene 30 m Grundstückslänge eine Eiche, Quercus petraea oder Quercus robur als Einzelbaum, Stammumfang 18 – 20 cm, 4x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche verlaufende Regenwassermulde ist zur Gewährleistung des Wasserabflusses von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsraseneinsaat zu begrünen und dauerhaft extensiv (max. 3 Mähvorgänge pro Jahr) zu pflegen. Die innerhalb der Pflanzgebotfläche verlaufende Regenwassermulde darf zur Entwicklung einer standortgerechten Hochstaudenflur oder eines Röhrichtbestandes max. alle 2 bis 4 Jahr gemäht werden.

Pflanzgebot 4 - Straßenbegleitbegrünung (PFG 4)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 4 gekennzeichneten Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist auf mindestens 50 % der Pflanzgebotsfläche ein 3-reihiger Gehölzriegel aus je 50 % Sträucher der Pflanzliste 2 und der Pflanzliste 5, Pflanzabstand max. 2,0 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den im Pflanzgebot eingetragenen Baumstandorten ist zur Ausbildung eines Alleecharakters ein großkroniger Spitzahorn (Acer platanoides), Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze können auf bis zu max. 50 % der Pflanzgebotsfläche zugelassen werden. Diese sind mittels eines Pflanzbeetes mit mind. 1,5 m Breite, dauerhaft bepflanzt mit Sträuchern der Pflanzliste 2 oder 3, einzufassen.

Pflanzgebot 5 - Gebietseinfahrtsbegrünung (PFG 5)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 5 gekennzeichneten Fläche sind auf den eingetragenen Baumstandorten je ein großkroniger Spitzahorn (Acer platanoides), Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Pflanzgebotsfläche niedrige Sträucher der Pflanzliste 2, Pflanzabstand max. 1,5 m anzupflanzen sowie Ansaaten durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 6 – Nördliche Gebietseingrünung (PFG 6)

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG 6 gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des angrenzenden § 24a Biotop und zur Gebietseingrünung je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche mind. 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm, 4x verpflanzt mit Ballen der Pflanzliste 3 sowie mind. 15 Sträucher, zwei- bis vierreihig gesetzt, mit einem Pflanzabstand von max. 2,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Dachflächen bis 20° Neigung, deren Grundfläche mehr als 50 m² betragen, sind auf mind. 80 % der Dachflächen dauerhaft extensiv mit einer Aufbauhöhe von min. 8 cm zu begrünen. Für Technische Aufbauten, Glasdächer, Anlagen zur solaren Energiegewinnung u.ä. können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für Dachflächen welche nicht begrünt werden, je angefangene 50 m² mind. 0,6 m³ naturnah gestaltetes Rückhaltevolumen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Retentionsflächen sind wiederum an die auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellenden Regenwassermulden oder an den im Straßenraum befindlichen Regenwassersammler anzuschließen.

Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen besitzen, sind pro angefangene 5 m mit mind. zwei Kletterpflanzen dauerhaft zu bepflanzen. Bei Verwendung von Metallfassaden können hiervon auf den nach Süden und Westen orientierten Fassaden Abweichungen zugelassen werden.

Stellplatzbegrünung

Auf Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen, ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eingrünung von Lagerplätzen und Lagerflächen

Lagerplätze und Lagerflächen mit mehr als 200 m² Grundfläche sind gegenüber den öffentlichen Erschließungsflächen und gegenüber den Nachbargrundstücken durch einen mindestens 3-reihigen Gehölzriegel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 5 abzupflanzen. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0 m² zu pflanzen.

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimische, standortgerechte Laubsträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Ansaaten zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Pflanzperiode / Erhaltung der Bepflanzungen

Die unter 8.1 und 8.2 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

§ 1 a Abs. 3, § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

9.1 Dachflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist getrennt zu sammeln und auf den jeweiligen Grundstücken offen den auf den jeweiligen Grundstücken verlaufenden Regenwasserableitungsmulden oder den im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanälen zuzuführen. Die Regenwasserableitungsmulden sind dem Reichenbach als Vorfluter möglichst breitflächig zuzuleiten.

Die Ableitung auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Eigentümern in ausreichender Dimensionierung herzustellen. Sie kann über wasserdurchlässige Gräben und Mulden oder in befestigter Bauweise, z.B. Rinnen mittels Natursteinen, erfolgen. Ihre Ausführung muss, mit Ausnahme unmittelbar am Hausgrund sowie im Bereich der Zufahrten, stets in wasserdurchlässiger Weise erfolgen. Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung in die Entwässerungsmulden- oder –rinnen ist oberirdisch und sichtbar auszuführen, sofern keine Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut werden. Die Funktion zur Ableitung von Oberflächenwasser ist durch das Freihalten der Gräben von baulichen Einrichtungen und Ablagerungen sicherzustellen.

Werden Zisternen zur Regenwassernutzung eingebaut, so ist deren Überlauf über offene Entwässerungsmulden oder –rinnen in den angrenzenden Wassergraben oder die Regenwasserkanäle einzuleiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

9.2 Regenwasserrückhaltung bei nicht begrünten Dachflächen

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für Dachflächen welche nicht begrünt werden, je angefangene 50 m² mind. 0,6 m³ naturnah gestaltetes Rückhaltevolumen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Retentionsflächen sind wiederum an die auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellenden Regenwassermulden oder an den im Straßenraum befindlichen Regenwassersammler anzuschließen.

9.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet – Teilbereich 1

Ausgleichsmaßnahme 1 – Reichenbachaue A 1

Die Ausgleichsmaßnahme dient der Schaffung eines naturnahen Biotopkomplexes zwischen Reichenbach und Gewerbegebiet, zur Entwicklung und Sicherung von gewässerbegleitenden Gehölzen, extensiv genutzten Hochstaudenfluren der Aue und Gebüsche trocken-warmer Standorte.

Innerhalb der Fläche ist ein mind. 10 m breiter Gehölzstreifen mittels Sukzession zur Ausdehnung des Bereiches für die Gewässerdynamik und des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes zu entwickeln.

Das aus dem Gewerbegebiet abzuleitende, unverschmutzte Oberflächenwassers ist über die Herstellung von Geländemulden in der Talaue, breitflächig in den Reichenbach einzuleiten. Im Auenbereich sind durch Extensivierung Hochstaudenflure zu entwickeln.

Die bestehende Feldhecke trocken-warmen Standortes ist zu erhalten und zu sichern. Ein Saum ist durch die benachbarte Hochstaudenflur zu gewähren.

Innerhalb der Fläche ist der Aufwuchs alle zwei Jahre zu schlegeln oder zu mulchen. Die Säume sind der Sukzession zu überlassen.

9.4 Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs – Teilbereiche 2 bis 4 § 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Ersatzmaßnahme 1 – Durchgängigkeit des Reichenbaches E 1

Die Ersatzmaßnahme dient der Herstellung der Durchgängigkeit des Reichenbaches zwischen dem Vorfluter Eyach und den naturnahen oberstromigen Gewässerabschnitten.

Entsprechend den Ausweisungen des Grünordnungsplanes sind am Reichenbach zwischen Kreisstraße 7126 und der Eyach folgende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen:

a) Gestaltung des Mündungsbereichs des Reichenbaches in die Eyach durch Ersatz der bestehenden Pflasterung mittels Steinschüttung als raue Rampe. Schaffung einer rauen Sohle im anschließenden Durchlass. Rückbau einer Sohlschwelle und Ersatz durch raue Rampe

b) Rückbau der Sohlpflasterung mit Absturz im Bereich des Sportplatzes und Sicherung einer hier bestehenden Leitung mittels Steinschüttung

c) Rückbau eines bestehenden Absturzes am Ende des Durchlasses der Kreisstraße mittels Steinschüttung und Einbindung der rauen Rampe in die Böschung

Ersatzmaßnahme 2 – Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen E 2

Entsprechend den Ausweisungen des Grünordnungsplanes sind entlang des Radweges nach Engstlatt als Lebensraum für Tiere und Leiteinrichtung für Fledermäuse, zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Erholungsfunktion in dem durch Straßen- und Bahntrassen vorbelasteten Bereich, alleeartig landschaftstypische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Ersatzmaßnahme 3 – Biotopentwicklung Kaunterbach E 3

Entsprechend den Ausweisungen des Grünordnungsplanes sind innerhalb der Fläche folgende Ersatzmaßnahmen vorzunehmen:

a) Anlage und Ergänzung von drei Streuobstbeständen. Hierfür Entbuschung, Entfernen von Bäumen, wiederholte Mahd, Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen mit Apfel, Birne, Zwetschge und Kirsche. Wühlmausschutz, Fegeschutz und Einpfahlbindung, Pflanzqualität. 2 x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm. Erziehungs- und Pflegeschnitt an den Bäumen. Auswahl und Anordnung der Bäume an der K 7125, gegenüber der Schule, als Obstlehr- und Erlebnispfad. Die Bereiche sind mittels zweimalige Mahd oder jährliche Beweidung zu pflegen.

b) Entwicklungspflege von Magerrasen mittels randlicher Entbuschung und Entfernung von Abfällen, Sicherung zusammenhängender Magerrasenflächen und von Triebwegen durch Entfernen von Gebüschen. Die Magerrasenflächen sind mittels Schafen und Ziegen zu beweiden und eine Verbuschung durch periodisches Zurückdrängen durch Beweidung im engen Gehüt zu vermeiden.

c) Entwicklung von Gebüschen trocken-warmer Standorte durch Entfernung standortfremder Gehölze. Die Gehölze sind abschnittsweise auf den Stock zusetzen.

d) Entwicklung von Feldgehölzen durch Entnahme von nicht standorttypischen Gehölzen. Freistellen der Zielbaumarten Ahorn und Esche. Überlassung der Sukzession.

e) Entwicklung eines auwaldartigen Gehölzsaumes durch Entfernen nicht standorttypischer Arten insbesondere der Pappel. Abschnittsweise Ergänzung des Bestandes mit Erlen, Aufgabe der Grünlandnutzung in Gewässernähe. Überlassung der Sukzession.

f) Errichten von Steinriegeln als Requisiten für Reptilien und Vögel, Aufstellen von Nisthilfen für Wildbienen, Freistellen von Totholz aus Pappeln als Requisiten für Fledermäuse, Vögel und Insekten.

9.5 Beleuchtungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Na-Dampf-Leuchten zu verwenden, um eine anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten zu minimieren.

9.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1a BauGB

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Baugebiet

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aus Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme werden alle ökologischen Maßnahmen und deren Flächen herangezogen.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Erschließungsstraßen

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A 1, der Ersatzmaßnahmen E 1 und der Umsetzung des Pflanzgebotes 6 auf den öffentlichen Grundstücken vorzunehmenden Pflanz- und

Ausgleichsmaßnahmen, werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe durch die Kreisverkehre

Sämtliche in den öffentlichen Verkehrsgrünflächen vorzunehmenden Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Flächen selbst, werden als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch die Neuanlage der Kreisverkehre zugeordnet.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen, die allen neugebildeten privaten Baugrundstücken zugeordnet werden

Die auf den öffentlichen Grundstücken vorzunehmenden Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Ersatzmaßnahme E 2 sowie der Ersatzmaßnahme E 3 mit einem Flächenwert von 3,92 ha sowie die Umsetzung der Pflanzgebote 1 bis 5 einschließlich der Maßnahmen zur Regenwasserableitung, die Maßnahmen zur Dach-, Fassadenbegrünung und Stellplatzbegrünung werden gemeinsam mit den jeweiligen Grundstücksflächen als Ausgleich nach § 9 Abs.1a BauGB den Eingriffen durch alle neugebildeten Baugrundstücken zugeordnet.

Der aus der Ersatzmaßnahme E 3 verbleibende, derzeit nicht zugeordnete Flächenwert soll dem zukünftigen Ausgleich von Eingriffen durch einen anderen Bebauungsplan dienen.

10. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs.6 BauGB

10.1 Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Die im Plan eingezeichneten § 24a Biotope sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt. Während der Bauarbeiten sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen und diese mit der Baubehörde abzustimmen.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nrn.10, 24 und Abs.6 BauGB

11.1 Schutzstreifen entlang der Kreisstraße K 7126

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit Bauverbot versehenen Flächen entlang der K 7126 dürfen Garagen nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

12.1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich (Schalleinwirkungsbereich) der B 27. Maßgeblich ist die schalltechnischen Untersuchung des Büros ISIS, Riedlingen vom Februar 2005.

Passiver Lärmschutz

Die in der Planzeichnung mit **L** gekennzeichneten Baufenster der Randbebauung entlang der B 27 liegen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Betroffen sind insbesondere die der B 27 zugewandten Fassaden. Entsprechend der DIN 4109 als Bestandteil der Landesbauordnung Baden-Württemberg, ist in den gekennzeichneten Bereichen für Büroräume und für Aufenthaltsräume bei einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzunehmen.

Zum Schutz der Büroräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile (z.B. Fenster) im Lärmpegelbereich IV mindestens 35 dB, für Aufenthaltsräume in ausnahmsweise zulässigen Wohnräumen mindestens 40 dB betragen. Die Einhaltung dieser Mindestanforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

II. P f l a n z l i s t e n

Pflanzliste 1: Obstbäume

Äpfel: in den Sorten	**Birnen: in den Sorten**
Bohnapfel	Fässlesbirne,
Brettacher	Palmischbirne
Gelbmöstle	Schweizer Wasserbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gewürzluiken	
Oberösterreicher	
Hauxapfel	
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Krügers Dickstiel	
Schöner aus Nordhausen	
Schöner von Herrenhut	
Sonnenwirtsapfel	
Rote Sternrenette	
Roter Bellefleur	
Welschisner	
Wiltshire	
Winterrambour	

Pflanzliste 2: Verkehrsgrün

Solitärbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche

niedere Gehölze

Hedera helix	Efeu
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa carolina	Wiesen-Rose
Rosa multiflora	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rosmarinfolia	Lavendelweide

Pflanzliste 3: Solitärbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 4: Solitärbäume

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 5: Gehölze mittlerer Standorte

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 6: Gehölze feuchter bis frischer Standorte

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz -Erle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

III. F ü l l s c h e m a d e r N u t z u n g s s c h a b l o n e

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	Bauweise

Max. Gebäudehöhen 1 und 2 über EFH

IV. H i n w e i s e

Bauanträge im Baugenehmigungsverfahren

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in welchem die zur Verwendung kommenden Materialien sowie Art und Qualität der zur Verwendung vorgesehenen Pflanzen dargestellt werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind innerhalb der Gewerbebauflächen mindestens 20% der Grundstücksfläche als nicht versiegelte Fläche anzulegen.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Balingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Geologie

Der Baugrund wird von Verwitterungs- bzw. Festgesteinen des Unterjuras (Arietenkalke, im nordöstliche Teil des Plangebietes evtl. auch Turneritone) gebildet, die teilweise von Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt werden.

Die Arietenkalke enthalten in ihrem geologisch obersten Profilabschnitt eine mehrere Dezimeter starke, schwarze Ölschieferlage, die nach Überbauung bzw. Austrocknung durch Gipskristallisation zu einer Bodenhebung und somit zu einem gewissen Baugrundrisiko führen können. Diese sollten daher bei Antreffen in der Baugrube durch entsprechendem Mehraushub möglichst vollständig entfernt werden.

Bei geologischen Fragen im Zuge der Bauvorhaben (z.B. Baugrundaufbau, Wahl des Gründungshorizontes, Existenz der Ölschieferlagen u.a.), wird eine geotechnische Beratung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Steidle
Dezernent

Dr. Edmund Merkel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt

STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Anlage 3 zur Satzung

Balingen, 21.02.2005
Dst. 61 Wa

Örtliche Bauvorschriften

„Hauptwasen"

§ 74 LBO-BW

Textteil

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhen (GH 1 und GH 2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht über- bzw. unterschreiten. Ausnahmsweise kann für technische und sonstige Aufbauten im begründeten Einzelfall, auf bis zu 10 % der Gebäudeflächen, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden

Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss.

Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (First).

1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,3 m über dem arithmetischen Mittel und max. 1,2 m über dem tiefsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes zugelassen werden.

1.3 Dachvorschriften

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Dachflächen bis 20° Neigung sind entsprechend den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen dauerhaft extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das geplante Regenwasserableitungssystem erfolgt.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen und Beschriftungen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.1 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 8,0 m² nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 27 und der K 7126 nicht geblendet werden.

2.2 Freistehende Werbeanlagen

Fahnenmasten und Werbepylone können im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der B 27 und der K 7126 dürfen Fahnenmasten oder Werbepylone nicht zugelassen werden.

Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Je Gebäudeseite dürfen maximal 4 Fahnenmasten errichtet werden.

Werbepylone dürfen maximal 4,0 m hoch und nur nicht vollflächig selbstleuchtend errichtet werden.

2.3 Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist genehmigungspflichtig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc. sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Transparente Einfriedungen wie Zäune und Gitterkonstruktionen u.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Sie sind dauerhaft pro angefangene 5 m mit mind. zwei Rankgewächsen zu begrünen.

Einfriedungen dürfen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 15 cm nicht unterschreiten, um Kleinsäugern eine Durchwanderbarkeit des Gebietes zu gewährleisten.

3.2 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Stellplatzanlagen

Zusammenhängende Parkierungsanlagen und Stellplatzflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig .

Parkierungsflächen mit mehr als 3 Stellplätzen sind, entsprechend dem im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebot, zu begrünen.

4. Niederspannungsfreileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Stark- oder Schwachstromfreileitungen sind nicht zulässig.

II. O r d n u n g s w i d r i g k e i t e n

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Nr.1.3) nicht einhält,
b) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr.2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.1) oder die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (Nr. 3.1) nicht beachtet,

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Balingen,

(D S)

Steidle
Dezernent

Dr. Edmund Merkel
Oberbürgermeister